LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : août 2010

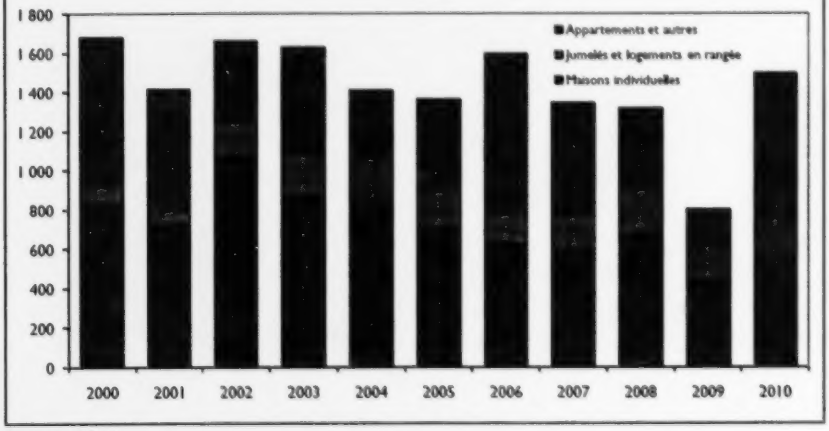
Hausse des mises en chantier d'habitations et baisse des ventes de logements existants en juillet

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) a affiché des résultats mitigés en juillet. En effet, le volume de mises en chantier a augmenté, surtout en raison de l'importante construction d'appartements, tandis que celui de ventes de logements existants a considérablement diminué.

En juillet, les constructeurs ont coulé les fondations de 381 habitations dans la MRH, c'est beaucoup plus que les 179 unités commencées à pareil mois en 2009. La progression de l'activité est attribuable en grande partie à l'intensification de la

Figure1

Mises en chantier, selon le type de logement
RMR de Halifax, de janvier à juillet



Source : SCHL

Table des matières

1 Hausse des mises en chantier d'habitations et baisse des ventes de logements existants en juillet

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

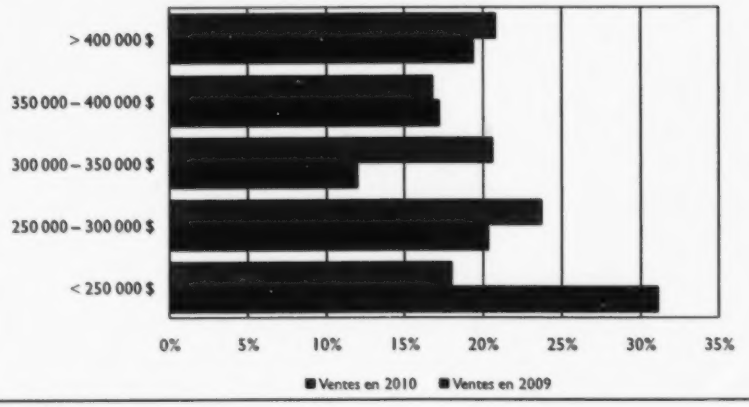
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont affichées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 2

Évolution des prix des maisons individuelles neuves
Proportion des ventes par fourchette de prix, pour la période de janvier à juillet 2009 et 2010, RMR de Halifax



Source : SCHL

construction d'appartements, dont le nombre est passé d'à peine 60, en juillet 2009, à 246, cette année. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont également augmenté et se sont chiffrées à 108, comparativement à 95 en juillet 2009.

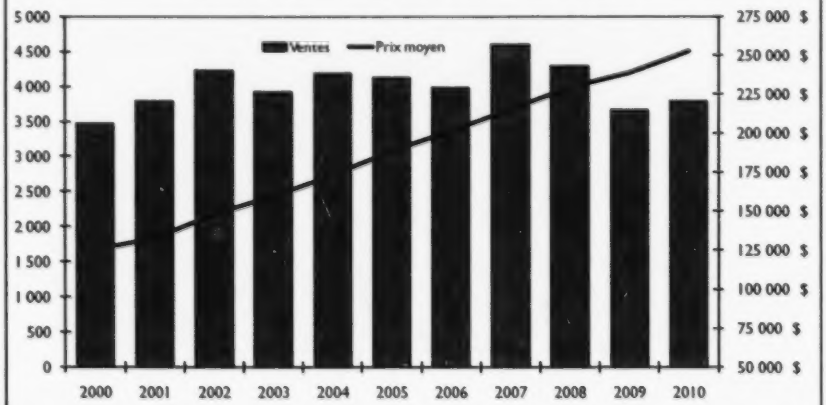
De janvier à juillet 2010, 1 498 habitations ont été commencées dans la MRH, un nombre nettement plus élevé que les 798 unités relevées durant la période correspondante en 2009. La plupart des types de logements commencés ont enregistré une forte croissance par rapport à l'an dernier. Au 31 juillet, le cumul annuel des mises en chantier d'appartements se chiffrait à 639, alors qu'il s'était établi à 184 à la fin de juillet 2009. L'intensification de l'activité observée d'une année à l'autre dans le segment des appartements s'explique en partie par le report en 2010 de la mise en chantier de certains ensembles résidentiels dont le début de la construction devait avoir lieu en 2009. Le rythme actuel de production des appartements devrait toutefois ralentir plus tard cette année. Quant au cumul des maisons individuelles, il s'est établi à 575 et a affiché une augmentation de 30 % par rapport à celui des sept premiers mois de 2009, mais il est de 20 % inférieur à la moyenne des dix dernières années pour les mois de janvier à juillet (721). Du côté des copropriétés, le cumul annuel s'est établi à 98 unités, contre 7 à la fin de juillet l'an dernier.

Au cours des sept premiers mois de l'année, les ventes sur le marché du neuf de la MRH ont progressé de 7,5 % par rapport à la période correspondante de 2009, pour s'élever à 582, et le prix moyen a atteint 354 470 $, en hausse de 6 % en glissement annuel. Le prix moyen des logements écoulés a augmenté dans cinq des sept sous-marchés de la MRH. Seuls Bedford-Hammonds Plains et Fall River-Beaver Bank, deux des sous-marchés où les prix des logements sont chers dans la région, ont accusé des baisses à ce chapitre. Malgré ce repli, la demande soutenue de maisons individuelles neuves dans les sous-marchés à prix élevés (en particulier la ville de Halifax, Bedford-Hammonds Plains et le comté Sud-Ouest de Halifax) a fait croître le prix moyen des habitations neuves dans la MRH.

Sur le marché de la revente, les transactions ont diminué dans la MRH d'une année à l'autre en juillet, pour un troisième mois de suite, leur nombre étant descendu de 670, en 2009, à 470, cette année. Elles ont

Figure 3

Ventes et prix moyen sur le marché de l'existant
De janvier à juillet, région de Halifax-Dartmouth

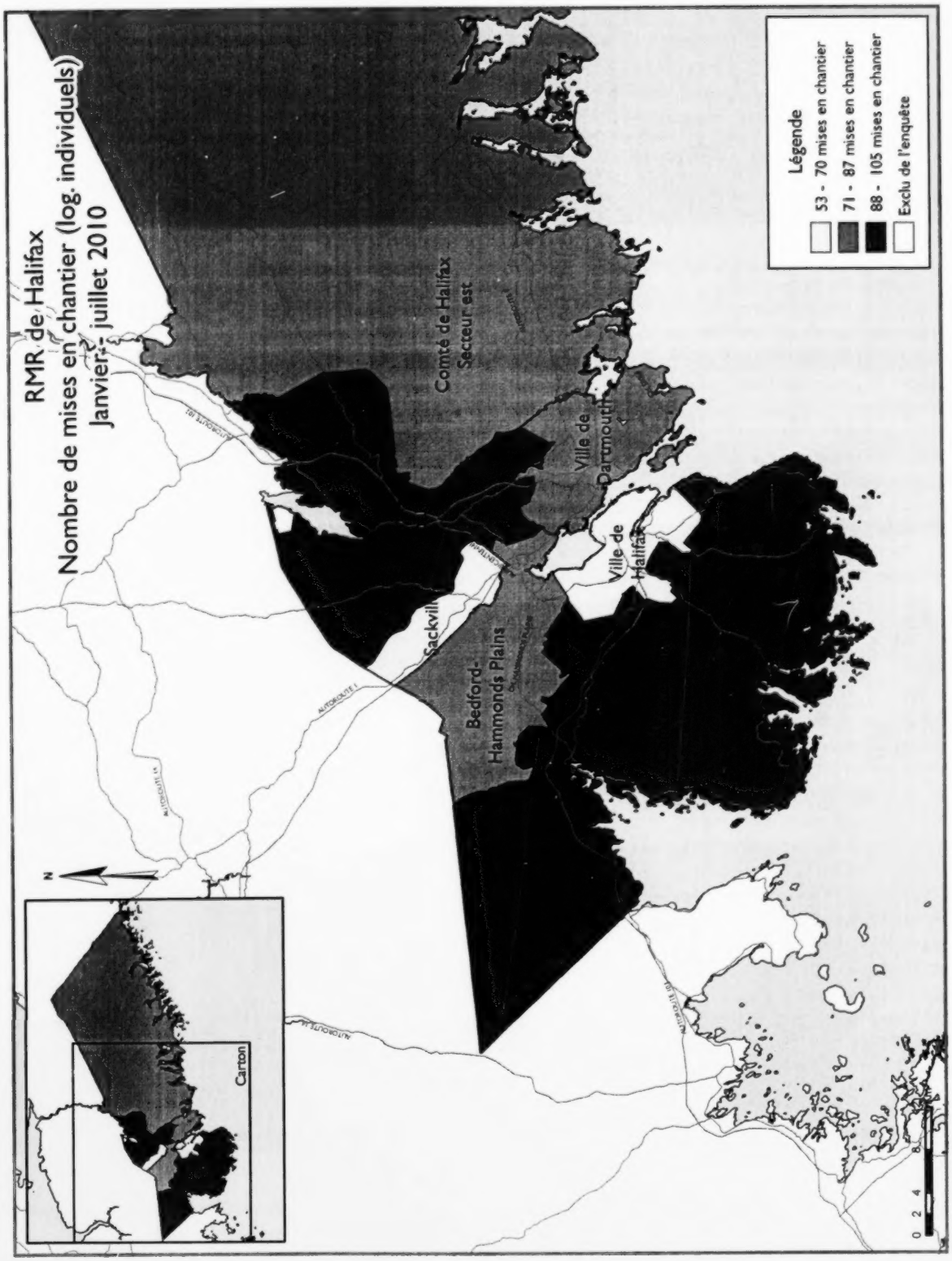


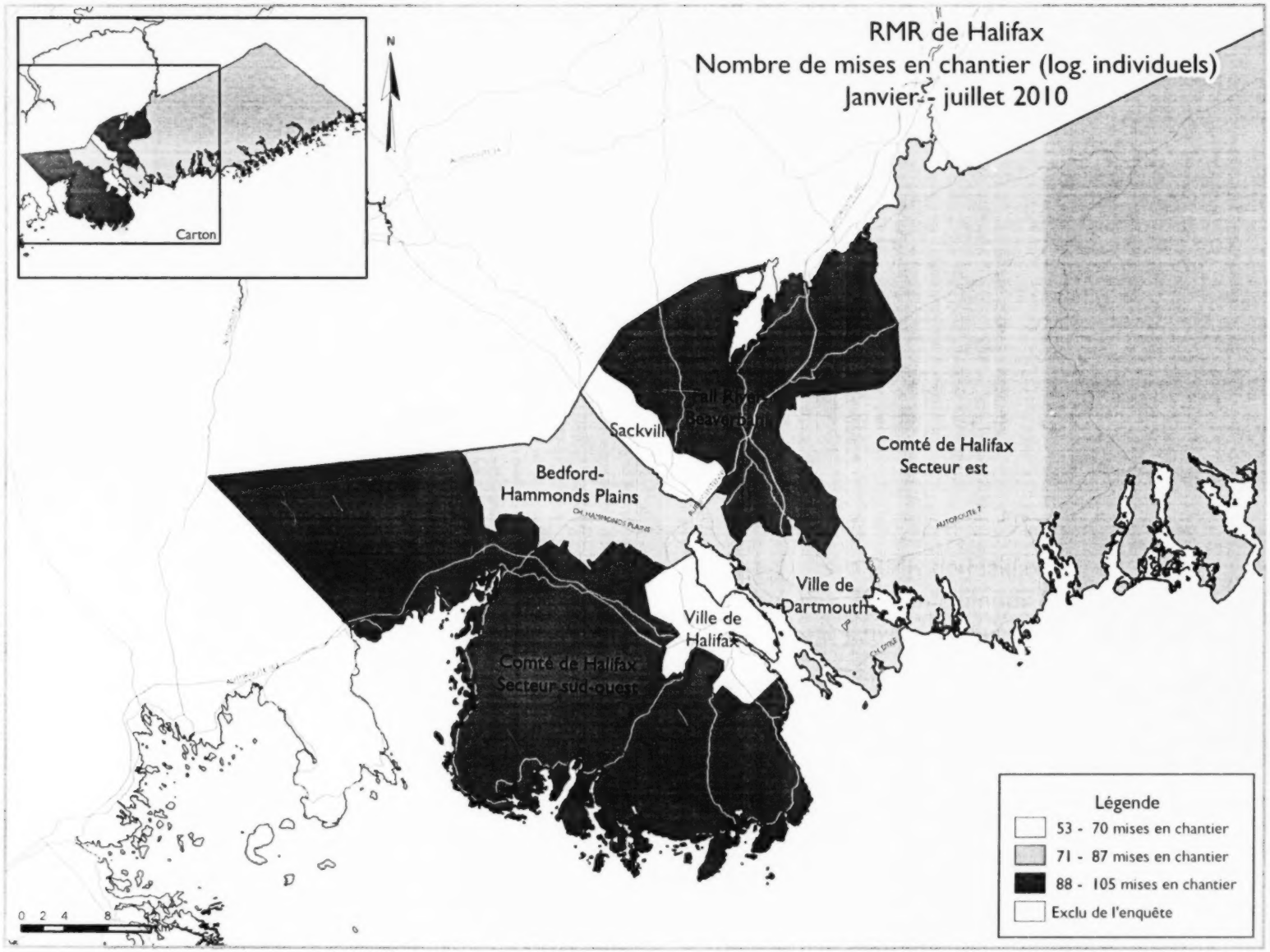
Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

accusé une baisse dans chacun des sous-marchés de la région. La ville de Halifax et Fall River-Beaver Bank sont les sous-marchés ayant enregistré les plus importants reculs (-39 % chacun). Ce repli d'activité tient en partie à la faible progression de l'emploi, à l'absence de croissance des salaires réels et aux légères variations des taux d'intérêt.

Malgré le recul d'activité observé sur le marché de la revente en juillet, le cumul annuel des ventes de logements existants s'est chiffré à 3 795, affichant une hausse de 3,8 % par rapport à celui des sept premiers mois de 2009. Par contre, il se situe en dessous de la moyenne des dix dernières années pour cette période (4 024).

Le prix de revente moyen a affiché une croissance de 3,5 % en juillet dans la MRH, pour s'établir à 251 559 $. Cette progression s'explique par le fait que les prix ont augmenté dans tous les sous-marchés de la région, sauf ceux de Sackville et de Fall River-Beaver Bank. En juillet, la montée la plus marquée du prix de revente moyen a été relevée dans la ville de Halifax (+11,8 %). Cette hausse est en partie attribuable au repli de l'offre, à la diminution du nombre moyen de jours écoulés entre l'inscription et la vente des logements existants et à la demande soutenue d'habitations de prix élevé. Le prix de revente moyen pour les sept premiers mois de l'année est monté de 5,7 %, pour se fixer à 252 457 $. Il a progressé dans chaque sous-marché de la MRH.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2010
Légende
53 - 70 mises en chantier
71 - 87 mises en chantier
88 - 105 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de Dartmouth
Ville de Halifax
Sackville
Bedford-Hammonds Plains
Carton
N
0 2 4 8


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2010
Carton
N
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
0 2 4 8
Légende
53 - 70 mises en chantier
71 - 87 mises en chantier
88 - 105 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 ; Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juillet 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juillet 2010	108	8	19	0	0	0	0	246	381
Juillet 2009	95	14	10	0	0	0	0	60	179
Variation en %	**13,7**	**-42,9**	**90,0**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**	**112,8**
Cumul 2010	575	94	88	0	0	98	4	639	1 498
Cumul 2009	443	84	80	0	7	0	0	184	798
Variation en %	**29,8**	**11,9**	**10,0**	**s.o.**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**	**87,7**
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juillet 2010	505	112	141	0	15	413	4	1 040	2 230
Juillet 2009	491	96	179	0	15	300	5	555	1 641
Variation en %	**2,9**	**16,7**	**-21,2**	**s.o.**	**0,0**	**37,7**	**-20,0**	**87,4**	**35,9**
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Juillet 2010	121	12	5	0	0	0	0	0	138
Juillet 2009	66	6	16	0	0	0	0	60	148
Variation en %	**83,3**	**100,0**	**-68,8**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**-100,0**	**-6,8**
Cumul 2010	603	66	89	0	0	65	1	78	902
Cumul 2009	545	66	38	0	18	127	15	318	1 127
Variation en %	**10,6**	**0,0**	**134,2**	**s.o.**	**-100,0**	**-48,8**	**-93,3**	**-75,5**	**-20,0**
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juillet 2010	52	8	5	0	9	40	0	0	114
Juillet 2009	35	2	4	0	22	40	0	0	103
Variation en %	**48,6**	**	**25,0**	**s.o.**	**-59,1**	**0,0**	**s.o.**	**s.o.**	**10,7**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juillet 2010	113	8	0	0	0	0	0	78	199
Juillet 2009	58	12	16	0	2	0	0	60	148
Variation en %	**94,8**	**-33,3**	**-100,0**	**s.o.**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**30,0**	**34,5**
Cumul 2010	582	63	84	0	12	65	1	78	885
Cumul 2009	541	67	40	0	21	199	15	267	1 150
Variation en %	**7,6**	**-6,0**	**110,0**	**s.o.**	**-42,9**	**-67,3**	**-93,3**	**-70,8**	**-23,0**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juillet 2010	7	8	12	0	0	0	0	128	155
Juillet 2009	16	6	4	0	0	0	0	0	26
Dartmouth (ville)									
Juillet 2010	18	0	7	0	0	0	0	71	96
Juillet 2009	18	2	6	0	0	0	0	60	86
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2010	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Juillet 2009	11	4	0	0	0	0	0	0	15
Sackville									
Juillet 2010	10	0	0	0	0	0	0	47	57
Juillet 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2010	26	0	0	0	0	0	0	0	26
Juillet 2009	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Juillet 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2010	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Juillet 2009	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Halifax (RMR)									
Juillet 2010	108	8	19	0	0	0	0	246	381
Juillet 2009	95	14	10	0	0	0	0	60	179

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juillet 2010	78	78	19	0	0	348	4	710	1 237
Juillet 2009	67	44	16	0	0	252	4	389	772
Dartmouth (ville)									
Juillet 2010	120	26	6[r]	0	7	65	0	185	468
Juillet 2009	146	26	147	0	15	48	1	114	497
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2010	63	0	39	0	8	0	0	66	176
Juillet 2009	59	12	16	0	0	0	0	0	87
Sackville									
Juillet 2010	32	2	16	0	0	0	0	79	129
Juillet 2009	30	0	0	0	0	0	0	52	82
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2010	55	0	0	0	0	0	0	0	55
Juillet 2009	60	2	0	0	0	0	0	0	62
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2010	85	6	2	0	0	0	0	0	93
Juillet 2009	80	2	0	0	0	0	0	0	82
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2010	72	0	0	0	0	0	0	0	72
Juillet 2009	49	10	0	0	0	0	0	0	59
Halifax (RMR)									
Juillet 2010	505	112	141	0	15	413	4	1 040	2 230
Juillet 2009	491	96	179	0	15	300	5	555	1 641

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Juillet 2010	13	6	5	0	0	0	0	0	24
Juillet 2009	4	0	6	0	0	0	0	0	10
Dartmouth (ville)									
Juillet 2010	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Juillet 2009	26	0	10	0	0	0	0	60	96
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2010	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Juillet 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Sackville									
Juillet 2010	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Juillet 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2010	34	2	0	0	0	0	0	0	36
Juillet 2009	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2010	7	2	0	0	0	0	0	0	9
Juillet 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2010	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Juillet 2009	15	6	0	0	0	0	0	0	21
Halifax (RMR)									
Juillet 2010	121	12	5	0	0	0	0	0	138
Juillet 2009	66	6	16	0	0	0	0	60	148

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Juillet 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Variation en %
Halifax (ville)	7	16	8	6	12	4	128	0	155	26	**
Dartmouth (ville)	18	18	0	2	7	6	71	60	96	86	11,6
Bedford-Hammonds Plains	19	11	0	4	0	0	0	0	19	15	26,7
Sackville	10	9	0	0	0	0	47	0	57	9	**
Fall River-Beaver Bank	26	16	0	2	0	0	0	0	26	18	44,4
Comté de Halifax, Est	7	5	0	0	0	0	0	0	7	5	40,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	21	20	0	0	0	0	0	0	21	20	5,0
Halifax (RMR)	108	95	8	14	19	10	246	60	381	179	112,8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	69	52	72	42	23	16	550	124	714	234	**
Dartmouth (ville)	83	86	14	8	27	55	126	60	250	209	19,6
Bedford-Hammonds Plains	87	61	0	12	24	16	14	0	125	89	40,4
Sackville	53	38	2	0	16	0	47	0	118	38	**
Fall River-Beaver Bank	105	78	2	2	0	0	0	0	107	80	33,8
Comté de Halifax, Est	74	54	4	2	0	0	2	0	80	56	42,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	104	74	0	18	0	0	0	0	104	92	13,0
Halifax (RMR)	575	443	94	84	90	87	739	184	1 498	798	87,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Juillet 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Juillet 2010	Juillet 2009	Variation en %
Halifax (ville)	13	4	6	0	5	6	0	0	24	10	140,0
Dartmouth (ville)	15	26	2	0	0	10	0	60	17	96	-82,3
Bedford-Hammonds Plains	15	5	0	0	0	0	0	0	15	5	200,0
Sackville	17	2	0	0	0	0	0	0	17	2	**
Fall River-Beaver Bank	34	8	2	0	0	0	0	0	36	8	**
Comté de Halifax, Est	7	6	2	0	0	0	0	0	9	6	50,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	20	15	0	6	0	0	0	0	20	21	-4,8
Halifax (RMR)	121	66	12	6	5	16	0	60	138	148	-6,8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Halifax (ville)	70	63	36	24	22	40	27	213	155	340	-54,4
Dartmouth (ville)	119	159	18	28	41	20	38	232	216	439	-50,8
Bedford-Hammonds Plains	89	61	4	2	14	0	0	0	107	63	69,8
Sackville	68	25	0	0	4	4	78	0	150	29	**
Fall River-Beaver Bank	102	70	2	0	8	0	0	0	112	70	60,0
Comté de Halifax, Est	55	85	2	0	0	6	0	0	57	91	-37,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	101	83	4	12	0	0	0	0	105	95	10,5
Halifax (RMR)	604	546	66	66	89	70	143	445	902	1 127	-20,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juillet 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Juillet 2010	1	9,1	0	0,0	2	18,2	2	18,2	6	54,5	11	420 000	512 652
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	1	--	--
Cumul 2010	6	8,3	3	4,2	12	16,7	16	22,2	35	48,6	72	395 000	471 412
Cumul 2009	3	5,2	0	0,0	11	19,0	14	24,1	30	51,7	58	409 500	459 624
Dartmouth (ville)													
Juillet 2010	3	20,0	7	46,7	2	13,3	2	13,3	1	6,7	15	279 900	282 973
Juillet 2009	3	12,5	3	12,5	4	16,7	6	25,0	8	33,3	24	364 450	374 071
Cumul 2010	40	33,9	49	41,5	11	9,3	11	9,3	7	5,9	118	277 800	278 511
Cumul 2009	88	56,8	37	23,9	10	6,5	11	7,1	9	5,8	155	249 800	261 725
Bedford-Hammonds Plains													
Juillet 2010	0	0,0	2	12,5	2	12,5	6	37,5	6	37,5	16	394 500	431 414
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2010	1	1,2	13	15,5	17	20,2	22	26,2	31	36,9	84	384 900	442 304
Cumul 2009	1	1,4	6	8,7	14	20,3	15	21,7	33	47,8	69	379 000	475 571
Sackville													
Juillet 2010	0	0,0	1	7,1	7	50,0	3	21,4	3	21,4	14	336 000	347 779
Juillet 2009	0	0,0	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2010	1	1,7	26	44,8	21	36,2	7	12,1	3	5,2	58	307 625	309 163
Cumul 2009	4	16,0	14	56,0	5	20,0	2	8,0	0	0,0	25	284 900	286 334
Fall River-Beaver Bank													
Juillet 2010	2	6,5	1	3,2	6	19,4	6	19,4	16	51,6	31	401 900	413 005
Juillet 2009	0	0,0	1	25,0	1	25,0	2	50,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2010	13	12,9	13	12,9	26	25,7	21	20,8	28	27,7	101	349 850	360 495
Cumul 2009	4	6,1	14	21,2	7	10,6	29	43,9	12	18,2	66	375 000	372 433
Comté de Halifax, secteur Est													
Juillet 2010	6	85,7	1	14,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	7	--	--
Juillet 2009	3	50,0	1	16,7	0	0,0	2	33,3	0	0,0	6	--	--
Cumul 2010	29	54,7	16	30,2	3	5,7	3	5,7	2	3,8	53	230 900	237 070
Cumul 2009	54	64,3	20	23,8	1	1,2	2	2,4	7	8,3	84	195 350	232 838
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juillet 2010	4	21,1	1	5,3	6	31,6	3	15,8	5	26,3	19	346 900	377 275
Juillet 2009	2	13,3	3	20,0	4	26,7	4	26,7	2	13,3	15	325 900	356 720
Cumul 2010	15	15,6	18	18,8	30	31,3	18	18,8	15	15,6	96	324 350	369 127
Cumul 2009	14	16,7	19	22,6	17	20,2	20	23,8	14	16,7	84	329 950	352 539
Halifax (RMR)													
Juillet 2010	16	14,2	13	11,5	25	22,1	22	19,5	37	32,7	113	355 000	379 196
Juillet 2009	8	13,8	10	17,2	14	24,1	16	27,6	10	17,2	58	344 750	347 870
Cumul 2010	105	18,0	138	23,7	120	20,6	98	16,8	121	20,8	582	325 000	354 470
Cumul 2009	168	31,1	110	20,3	65	12,0	93	17,2	105	19,4	541	299 000	334 474

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Juillet 2010				Juillet 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	110	321 618	78	678	179	287 577	117	778	-38,5	11,8	-33,3	-12,9
Dartmouth (ville)	120	225 946	72	703	159	214 843	76	699	-24,5	5,2	-5,3	0,6
Bedford-Hammonds Plains	47	331 177	149	376	66	322 850	103	403	-28,8	2,6	44,7	-6,7
Sackville	38	180 261	60	226	55	185 627	63	216	-30,9	-2,9	-4,8	4,6
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	51	224 302	75	324	58	224 161	72	406	-12,1	0,1	4,2	-20,2
Comté de Halifax, secteur Est	25	198 800	75	315	39	192 629	99	329	-35,9	3,2	-24,2	-4,3
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	43	172 030	83	457	55	166 244	113	476	-21,8	3,5	-26,5	-4,0
Fall River-Beaver Bank	36	264 419	83	351	59	270 613	82	342	-39,0	-2,3	1,2	2,6
Halifax (RMR)	**470**	**251 559**	**82**	**3430**	**670**	**242 952**	**93**	**3649**	**-29,9**	**3,5**	**-11,4**	**-6,0**

Sous-marché	Cumul 2010				Cumul 2009				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	958	296 766	100		914	287 009	103		4,8	3,4	-2,9	
Dartmouth (ville)	986	223 894	72		921	218 279	79		7,1	2,6	-0,1	
Bedford-Hammonds Plains	467	328 239	101		445	304 307	97		4,9	7,9	4,1	
Sackville	285	192 479	76		300	177 465	69		-5,0	8,5	10,1	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	303	241 815	90		324	215 122	90		-6,5	12,4	0,0	
Comté de Halifax, secteur Est	194	201 020	99		207	187 793	95		-6,3	7,0	4,2	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	310	169 266	84		284	165 055	98		9,2	2,6	-14,3	
Fall River-Beaver Bank	292	274 408	99		261	253 123	112		11,9	8,4	-11,6	
Halifax (RMR)	**3 795**	**252 457**	**89**		**3656**	**238 931**	**92**		**3,8**	**5,7**	**-3,6**	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juillet 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	215	5,7	71,3	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	6,1	71,8	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,1	71,9	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	6,1	71,8	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	6,0	71,8	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	6,1	71,9	748
	Juillet	631	3,75	5,85	150,5	116,1	217	6,2	72,1	746
	Août	631	3,75	5,85	150,5	116,2	216	6,4	71,9	754
	Septembre	610	3,70	5,49	150,7	116,3	215	6,6	71,5	755
	Octobre	630	3,80	5,84	150,7	115,4	214	6,8	71,3	755
	Novembre	616	3,60	5,59	151,1	116,5	214	6,8	71,2	749
	Décembre	610	3,60	5,49	151,1	115,8	215	6,6	71,4	751
2010	Janvier	610	3,60	5,49	151,3	116,3	216	6,5	71,4	756
	Février	604	3,60	5,39	151,3	116,3	217	6,5	71,5	761
	Mars	631	3,60	5,85	151,5	117,0	218	6,4	71,8	772
	Avril	655	3,80	6,25	151,5	117,3	219	6,1	71,9	783
	Mai	639	3,70	5,99	151,7	117,1	220	5,8	71,9	789
	Juin	633	3,60	5,89	151,8	116,7	219	5,8	71,6	783
	Juillet	627	3,50	5,79		118,0	218	5,9	71,3	781
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64157_2010_M08